

Enrico Firpo

I N G E G N E R E

Via Albere, 10
37138 - Verona
E-mail studio@ingfirpo.it

Tel. 045-8102891

Fax 045-8198337

Cell. 335-5437806

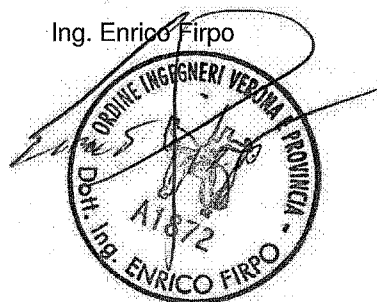
PERIZIA DI STIMA

**IMMOBILI IN PERIZIA: VERONA CORTE PANCALDO – 1 NEGOZIO, 17 POSTI
AUTO, 1 MAGAZZINO**

VALORE DI PERIZIA: 637.000,00 €

Verona, 28 maggio 2014

Ing. Enrico Firpo



Relazione di stima

1 - Premessa

La presente relazione di stima riguarda la valutazione immobiliare di 1 negozio, 17 posti auto ed 1 magazzino in Corte Pancaldo a Verona.

La stima viene redatta su incarico della società _____, con sede in _____ a Verona - _____, proprietaria dell'immobile.

Il sottoscritto Ingegnere, in data 26 maggio 2014 ha esperito un sopralluogo in sito ed ha preso visione della documentazione tecnico e amministrativa, ritenendola esaustiva.

2 - Dati identificativi dell'immobile

2.1 - Ubicazione

Unità immobiliari ubicate in Verona, Corte Pancaldo, nella zona Nord-Ovest della città, quartiere Navigatori, con affaccio sul Saval, in una zona ed in un contesto a forte vocazione direzionale.

La viabilità ed i collegamenti sono molto buoni, costituiti da strade a veloce scorrimento della prima cintura urbana e dall'imbocco della tangenziale urbana.

Gli accessi sono agevoli, così come sono presenti numerosi parcheggi.

La zona è dotata di tutti i servizi.

L'ubicazione si ritiene buona.

2.2 - Tipologia dei beni

Commerciale.

2.3 - Descrizione censuaria

Catasto Fabbricati – Comune di Verona – Foglio 205 – Mappale 16 –

Sub. 22 – Negozio – C/1

Sub. 200 – Posto auto – C/6

Sub. 201 – Posto auto – C/6

Sub. 202 – Posto auto – C/6

Sub. 762 – Posto auto – C/6

Sub. 763 – Posto auto – C/6

Sub. 752 – Posto auto – C/6

Sub. 753 – Posto auto – C/6

Sub. 754 – Posto auto – C/6

Sub. 755 – Posto auto – C/6

Sub. 756 – Posto auto – C/6

- Sub. 757 – Posto auto – C/6
- Sub. 758 – Posto auto – C/6
- Sub. 759 – Posto auto – C/6
- Sub. 760 – Posto auto – C/6
- Sub. 761 – Posto auto – C/6
- Sub. 204 – Posto auto – C/6
- Sub. 229 – Posto auto – C/6
- Sub. 203 – Unità in corso di costruzione - F/3

3 - Titolo di proprietà

Immobile in proprietà della società Valdadige Costruzioni Spa.

4 - Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

4.1 - Regolarità edilizia

Negozi, certificato di agibilità del 31/01/2000

Posti auto, certificato di agibilità del 02/07/1999

Magazzino, unità in corso di costruzione. Non rilasciato il certificato di agibilità.

4.2 - Corrispondenza tra immobile e progetto approvato

Corrispondenza riscontrata.

4.3 - Corrispondenza tra immobile e planimetrie catastali

Corrispondenza riscontrata.

4.4 - Stato di occupazione

L'unità immobiliare è libera ed immediatamente disponibile.

4.5 – Libera commerciabilità

L'unità immobiliare è liberamente commerciabile.

5 - Descrizione dei beni

Negozi Sub.22

Unità immobiliare ad uso commerciale, al civico 50 di Corte Pancaldo, composta da:

- piano terra: negozio con bagno, superficie 96 mq, altezza interna 4 m. Finiture buone e dotazione impiantistica completa, ampia vetrina sulla corte interna;

- piano interrato: sotto negozio, superficie 153 mq, altezza interna 2,70/3,20 m. Finiture buone e dotazione impiantistica completa, in linea con la parte sovrastante. Illuminazione da bocca da lupo.

La superficie commerciale è pari a 157 mq (interrato al 40%).

Posti auto

Posti auto singoli, ubicati al piano interrato del complesso "Corte Pancaldo". Si tratta di posti auto coperti e segnati con strisce in terra. Altezza interna 2,70 m. L'accesso avviene direttamente dalla zona uffici, raggiungibile direttamente con ascensori. Presentano un livello di finitura standard, con pavimento in cemento ed illuminazione condominiale. La superficie di ciascuno è pari a circa 12 mq ad eccezione di uno di 19 mq.

Magazzino

Locale ubicato al piano interrato del complesso "Corte Pancaldo", alla medesima quota dei posti auto; superficie 650 mq, altezza interna 2,70 m. E' presente una fila di pilastri in cemento armato, nella parte centrale. Ha le medesime finiture dei posti auto, con pavimento in cemento liscio ed impianto d'illuminazione interna.

L'illuminazione dall'esterno avviene dalle bocche di lupo poste sul lato ed è decisamente modesta.

Gli accessi sono due e sono dalla scala condominiale e dalla zona autorimessa. Si tratta di due accessi pedonali.

Per tipologia ed ubicazione, scarsa altezza interna e ridotti accessi dall'esterno, si ritiene che il suo utilizzo sia quello di archivio o di magazzino con poca movimentazione di carichi.

Il locale risulta salubre e privo di umidità.

E' ubicato sotto un ampio negozio ad uso supermercato.

6 - Considerazioni di mercato e commerciabilità

In generale il mercato immobiliare locale registra un trend negativo, con conseguente contrazione dei prezzi e riduzione della domanda; questo sia in generale, in allineamento con il trend nazionale, sia nello specifico.

Il negozio ha un buon interesse commerciale; trattandosi di un'unità posta all'interno di un complesso per lo più direzionale, si ritiene abbia una valenza per attività di servizi o per i residenti del complesso. Non è infatti vocata per un'attività commerciale, che necessita di visibilità.

I posti auto servono esclusivamente il complesso, che rappresenta l'unico mercato di riferimento. Si rileva che vi è un'abbondanza di posti auto rispetto alle reali esigenze. Il loro grado di commerciabilità è modesto.

Il magazzino, per ubicazione e caratteristiche, si ritiene abbia un modesto interesse commerciale. La sua vocazione sarebbe di magazzino a servizio del supermercato sovrastante.

7 – Stima

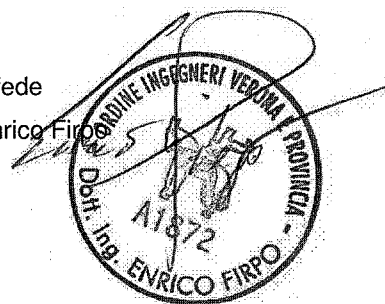
Tipologia	U.m.	Superficie	Valore unitario	Valore commerciale (Euro)
Sub. 22 – Negozio	mq	157	1.800,00	280.000,00
Sub. 200 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 201 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 202 – Posto auto	mq	19		15.000,00
Sub. 762 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 763 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 752 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 753 – Posto auto	mq	11		12.000,00
Sub. 754 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 755 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 756 – Posto auto	mq	11		12.000,00
Sub. 757 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 758 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 759 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 760 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 761 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 204 – Posto auto	mq	14		12.000,00
Sub. 229 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 203 – Magazzino	mq	650	230,00	150.000,00
Totale (arrot.)				637.000,00

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Ingegnere ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare sia pari a 637.000,00 €.

La stasi del mercato immobiliare consente un'ulteriore riduzione del prezzo di circa il 10%.

Verona, 28 maggio 2014

In fede
Ing. Enrico Firpo



Precisazioni

- I dati tecnici, quali la titolarità della proprietà, le verifiche ipotecarie e catastali, gli eventuali diritti di terzi, la conformità della proprietà alla normativa vigente ed alle convenzioni con





**PERIZIA DI STIMA
DI UN MAGAZZINO
FOGLIO 205 – MAPP. 380 – SUB. 203**

**LOCALIZZATO A
VERONA, VIA PANCALDO
--- Omissis ---**

VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015

MARZO 2015

Indice

1. Premessa	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità.....	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare a Verona.....	14
11. Gli elementi della valutazione	16
12. Processo valutativo	20
13. Valore del bene	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---

nelle persone dei liquidatori dott. Andrée Luraghi e ing. Carlo Oppici
e p.c. i commissari giudiziali
dott. Andrea Rossi
avv. Luca Toninelli

Via Pancaldo, 70
37138 Verona

1. Premessa

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, Scenari Immobiliari ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Verona in via Pancaldo e di proprietà di --- Omissis ---.

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, Scenari Immobiliari ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

- 1. ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
- 2. facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
- 3. sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in

locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti

A integrazione della documentazione ricevuta, Scenari Immobiliari ha provveduto alla verifica della identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dall'arch. Graziella Gianquinto.

5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

6. Contesto localizzativo

Il bene oggetto di valutazione è situato a Verona, comune italiano di oltre 260.000 abitanti e capoluogo dell'omonima provincia del Veneto, città scaligera nota come luogo della tragedia di "Romeo e Giulietta" e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per la sua struttura urbana e per la sua architettura.

La città sorge lungo le rive del fiume Adige, nel punto in cui questo entra nella pianura Padana e forma un caratteristico doppio meandro, a una trentina di chilometri a est del lago di Garda. Anticamente la città era un punto nodale di tutti i sistemi di trasporto terrestre e acquatico dell'Italia nord-orientale, oggi la città è soprattutto importante meta turistica.

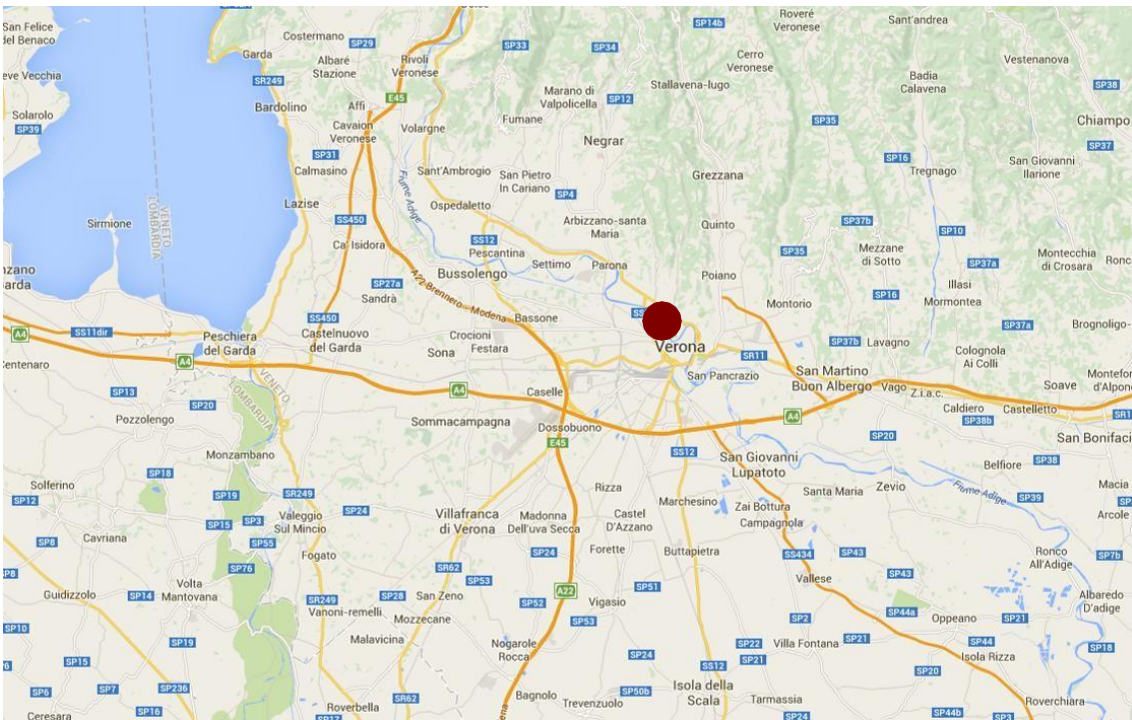
L'oggetto di valutazione è costituito da un posto auto coperto, all'interno di un complesso residenziale e terziario sito in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona. Il complesso è di recente edificazione e ricade in una zona caratterizzata da immobili abbastanza recenti, perlopiù a destinazione residenziale, con una forte presenza di aree verdi.

L'area risulta molto ben collegata e facilmente raggiungibile con mezzi privati, in quanto l'immobile sorge su di una via ad ampio scorrimento che costeggia ad ovest la città di Verona collegandola da nord a sud con la stazione e, proseguendo, con l'autostrada A4 Milano-Venezia e quindi con l'aeroporto. Più difficoltoso è invece raggiungere la zona con mezzi pubblici.

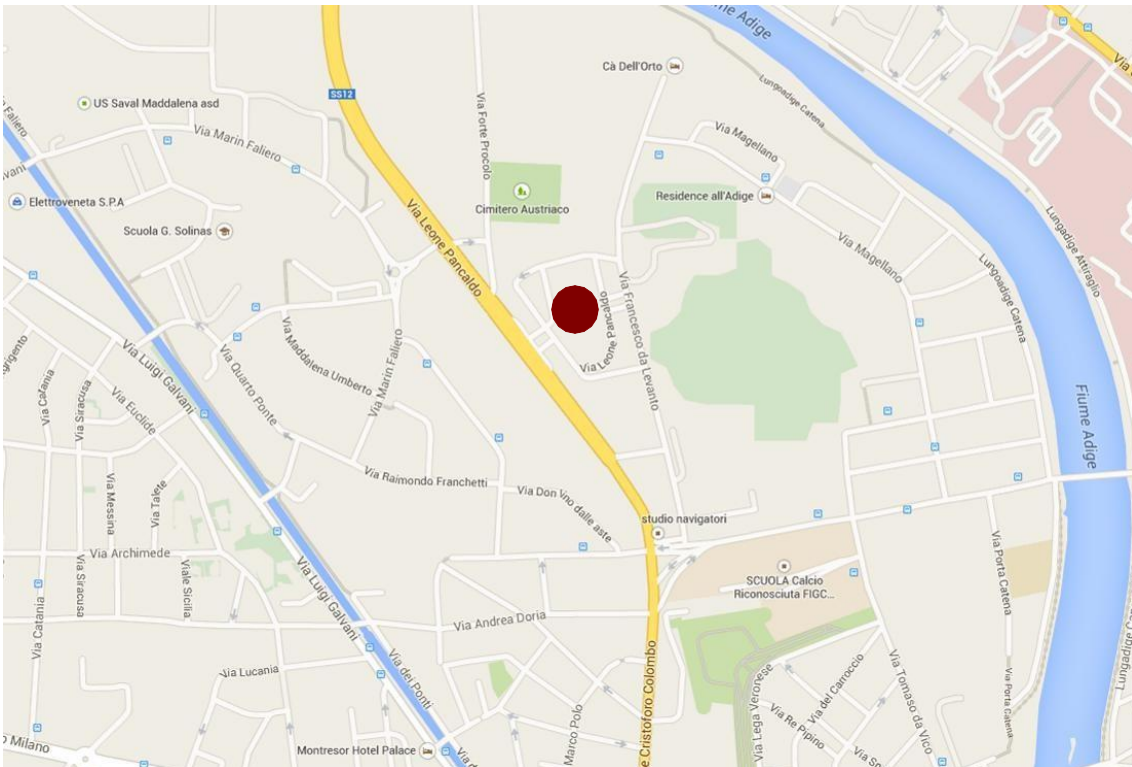
Inquadratura satellitare dell'area di riferimento



Inquadramento localizzativo esteso



Inquadramento localizzativo ravvicinato



7. Descrizione del bene oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è composto da una unità immobiliare ad uso commerciale, all'interno di un complesso a prevalente destinazione terziaria, ubicato in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica distinti: due, caratterizzati da facciate in mattoni e copertura a botte sottolineata da una fascia di intonaco bianco all'ultimo piano, a destinazione prevalente residenziale, mentre il terzo, a destinazione uffici, si caratterizza per la faccia quasi completamente rivestita da bucatore continue, dal secondo piano in poi, mentre il piano terra, che ospita l'ampio ingresso ad arco ribassato, riprende la copertura a mattoni di tutto il resto del complesso. A piano terra, a collegamento dei tre edifici, corre una struttura porticata continua, anch'essa ricoperta di mattoni, che ospita negozi ed attività commerciali e crea una sorta di corte centrale tra gli edifici, dove si trovano giardini utilizzabili, grazie ai camminamenti e alle panchine.

Il complesso si sviluppa su un lotto di terreno ben definito, grazie alla viabilità che vi corre intorno, racchiudendolo e delimitandolo e creando un solo punto di accesso, corrispondente alla rampa di ingresso al parcheggio interrato. Il complesso dispone inoltre di un parcheggio scoperto a disposizione dei dipendenti del centro direzionale e di un parcheggio interrato, raggiungibile dalla rampa su via Pancaldo, che ospita numerosi posti per auto e moto, oltre a box privati.

L'unità in esame è composta da un locale al piano seminterrato caratterizzato per la presenza di pilastri di cemento armato lungo tutta la superficie, pavimenti in cemento grezzo e impianto di illuminazione. L'accesso avviene tramite due distinti ingressi, esclusivamente pedonali: dalla scala condominiale interna collegata alla sovrastante unità commerciale (oggi non utilizzabile) o dall'area dedicata a parcheggio coperto. Le condizioni di manutenzione sono buone, anche se il bene si presenta al grezzo, sostanzialmente privo di finiture.

Descrizione fotografica



8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Verona con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Magazzino	205	380	203	F03	

Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **650** mq ad esclusione delle parti comuni.

Titolarietà

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

Criticità

Scenari Immobiliari, durante il sopralluogo, ha potuto rilevare la effettiva difficoltà di utilizzo del bene in oggetto. L'assenza di una rampa carrabile direttamente collegata con il magazzino e la possibilità di accedervi esclusivamente attraverso l'ingresso pedonale ricavato nell'area dedicata a parcheggio coperto, limitano l'apprezzabilità del bene per la funzione immobiliare realizzata in modo tale da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

9. Inquadramento urbanistico ed edilizio

Inquadramento urbanistico

Il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 Dicembre 2011 e vigente dal 13 Marzo 2012, ricomprende l'immobile in oggetto all'interno del tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità alta oltre i 4 piani disciplinato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4148 del 18 Dicembre 2007 e vigente dal 27 Febbraio 2008, ricomprende l'immobile all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata disciplinati dall'articolo 50 della Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Inquadramento edilizio

Non è stato consegnato a Scenari Immobiliari il certificato di agibilità.

La perizia realizzata in data 28 maggio 2014 dal precedente valutatore riporta quanto segue:

- unità in corso di costruzione. Non rilasciato certificato di agibilità.

10. Andamento del mercato immobiliare a Verona

Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Verona è migliorata su tutto il territorio provinciale. Dopo diversi anni di contrazione, anche i comuni non capoluogo hanno segnato una crescita.

In particolare, a Verona la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentata del 5,5% (passando da 275mila mq del 2013 a 290mila mq dell'anno successivo). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 30%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante nel capoluogo e negativo per i restanti comuni della provincia. Il volume delle transazioni è calato del 21% nel capoluogo e di oltre il 40% nel resto della provincia.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, motivata dal desiderio di migliorare la propria qualità abitativa, scegliendo appartamenti più grandi o di maggiore qualità. Si cercano prevalentemente trilocali e quadrilocali. La zona più appetibile è il centro storico. Scende gradualmente l'interesse per le aree, all'aumentare della distanza dal centro storico, sono ambiti solo alcuni quartieri residenziali periferici perché dotati di verde. Le difficoltà di accesso al credito spingono numerose famiglie ad optare per la locazione, sia per abitazioni di piccole dimensioni che per soluzioni più ampie.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Verona ha avuto un incremento del 2,2%, rispetto all'anno precedente (450mila mq nel 2013) e l'indice di assorbimento è salito a 63% (era 61,1% nel 2013). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto incremento del 5,6%, per un ammontare complessivo di 736,7 milioni di euro.

Per il 2015 si prevede un possibile lieve miglioramento di tutti gli indicatori.

Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 il mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Verona registra un andamento positivo su tutto il territorio, effettuando un'inversione di rotta rispetto all'anno precedente.

In particolare, confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una variazione positiva pari a 12,1% nel capoluogo ed una variazione pari all'8% nel resto della provincia. Nel 2014 il volume di metri quadrati scambiati ad uso uffici a Verona è stato di 13.500 mq, con un incremento dell'8,9% rispetto al valore dell'anno precedente (12.400 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di circa il 37%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante in tutto il territorio provinciale. Nello stesso periodo il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 41% nel capoluogo e del 45,6% nel resto dei comuni della provincia.

Nel 2014 l'offerta a Verona è aumentata del 7,1%, passando da 28mila mq del 2013 a 30mila mq nell'anno successivo. Sono aumentati anche l'indice di assorbimento, salito

dal 44,3% del 2013 a 45% del 2014, e il fatturato che ha registrato una variazione di 4,2% rispetto allo scorso anno, per un totale complessivo di 40 milioni di euro.

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

Il mercato commerciale

Nel 2014 il mercato immobiliare commerciale nella provincia di Verona ha mantenuto il trend negativo che lo caratterizzava nel 2013.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013, infatti, emerge una variazione negativa per il capoluogo e una leggera crescita per i restanti comuni della provincia. La criticità del commercio si rispecchia su tutti i centri abitati, si mantengono a fatica le vie a maggior transito pedonale, soffrono le arterie trasversali e le vie periferiche. Nel capoluogo la discesa dei metri scambiati è stata del 4% (passati da 12.400 mq del 2013 a 11.900 mq dell'anno successivo). Tuttavia, si è registrata una differenziazione tra la zona a traffico limitato, più dinamica, e quelle semicentrali e periferiche, in maggior sofferenza. Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia, è di circa il 24%. Negli ultimi sei anni il mercato si è praticamente dimezzato.

Permane una domanda è fortemente concentrata sulle principali vie dei centri urbani. In particolare per Verona, essendo una città turistica, la richiesta di spazi è sempre in movimento ed il turnover di negozi è continuo. Per gli altri comuni della provincia il divario tra domanda e offerta è più ampio.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. Nel capoluogo ha avuto un incremento del 3,6% (salita da 28mila mq del 2013 a 29mila mq del 2014). È diminuito a l'indice di assorbimento, arrivando a 41% (nel 2013 era 44,3%).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza

11. Gli elementi della valutazione

Superficie lorda

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi..) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine),
 - tra il 10 e 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva,
 - tra il 70 e l'85% la superficie dei vani mansardati,
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% la superficie delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente.

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore ad 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% la superficie dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% la superficie dei portici.

Valori di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato,

opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il “valore” finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di Scenari Immobiliari.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Verona zona Cittadella-Borgo Trento						
Magazzini						
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Prezzi (€/mq)	Fonte e data comparison
1	Borgo Trento	ottimo/ ristrutturato	82	28.000	341	<i>immobiliare.it</i> 10/07/2014
2	Viale Sicilia	buono	90	70.000	778	<i>immobiliare.it</i> 19/02/2015
3	Viale Sicilia	buono	84	43.000	512	<i>immobiliare.it</i> 19/02/2015
4	Via Egidio Meneghetti 10	ottimo/ ristrutturato	170	85.000	500	<i>immobiliare.it</i> 23/01/2015
5	Via Gramsci	buono	138	69.000	500	<i>immobiliare.it</i> 05/11/2014
6	Via Basso Acquar 145	ottimo/ ristrutturato	140	65.000	464	<i>immobiliare.it</i> 22/01/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

Verona - via Pancaldo						
MAGAZZINO	Prezzi (€/mq) - gennaio 2015			Canoni (€/mq) - gennaio 2015		
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	450	1.000	750	36	80	55
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C3, BORGO MILANO,NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, PORTA NUOVA, FUORI LE MURA) magazzini	n.d.	n.d.		n.d.	n.d.	
INDAGINE DIRETTA	350	750				

12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/mq
Magazzini	400

Come indicato nel paragrafo "Criticità", Scenari Immobiliari, in fase di sopralluogo, ha potuto rilevare la effettiva difficoltà di utilizzo del bene in oggetto. L'assenza di una rampa carrabile direttamente collegata con il magazzino e la possibilità di accedervi esclusivamente attraverso l'ingresso pedonale ricavato nell'area dedicata a parcheggio coperto, limitano l'apprezzabilità del bene per la funzione immobiliare realizzata in modo tale da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi. Conseguentemente a queste osservazioni, Scenari Immobiliari considera necessario applicare uno sconto pari al 50%, dimezzando così il valore di mercato ritenuto congruo per la tipologia di immobile in oggetto. Tutto ciò premesso, è possibile indicare come valore opportuno per il bene in oggetto 200 €/mq.

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta determinato come segue:

Destinazione d'uso	Superficie lorda		Superficie commerciale	Valore unitario	Valore a corpo	Valore complessivo
	mq	K	mq	€/mq	€/corpo	€
Magazzino	650,00	1,00	650,00	200		130.000
VALORE TOTALE						130.000
VALORE TOTALE ARROTONDATO						130.000

13. Valore del bene

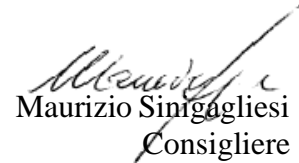
Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del complesso dell'unità commerciale (foglio 205 – mapp. 380 – sub. 203) sito in Verona, via Pancaldo, alla data del 28 febbraio 2015, in:

Euro 130.000,00
(centotrentamila/00)

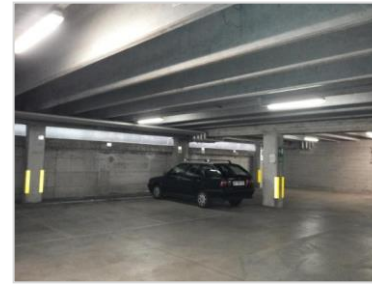
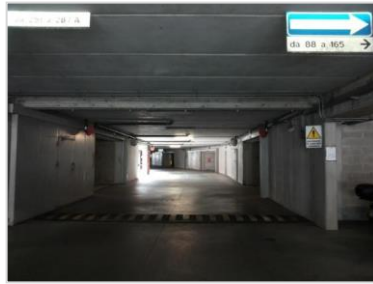
Milano, marzo 2015



Francesca Zirnstein
Direttore Area Ricerche e Valutazioni



Maurizio Sinigaglia
Consigliere



**PERIZIA DI STIMA
DI UN POSTO AUTO COPERTO
FOGLIO 205 – MAPP. 380 – SUB. 204**

**LOCALIZZATO A
VERONA, VIA PANCALDO**

--- Omissis ---

VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015

MARZO 2015

Indice

1. Premessa	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare a Verona	14
11. Gli elementi della valutazione	16
12. Processo valutativo	20
13. Valore del bene	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---

nelle persone dei liquidatori dott. Andrée Luraghi e ing. Carlo Oppici
e p.c. i commissari giudiziali
dott. Andrea Rossi
avv. Luca Toninelli

Via Pancaldo, 70
37138 Verona

1. Premessa

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, Scenari Immobiliari ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Verona in via Pancaldo e di proprietà di --- Omissis ---.

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, Scenari Immobiliari ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in

locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti

A integrazione della documentazione ricevuta, Scenari Immobiliari ha provveduto alla verifica della identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dall'arch. Graziella Gianquinto.

5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

6. Contesto localizzativo

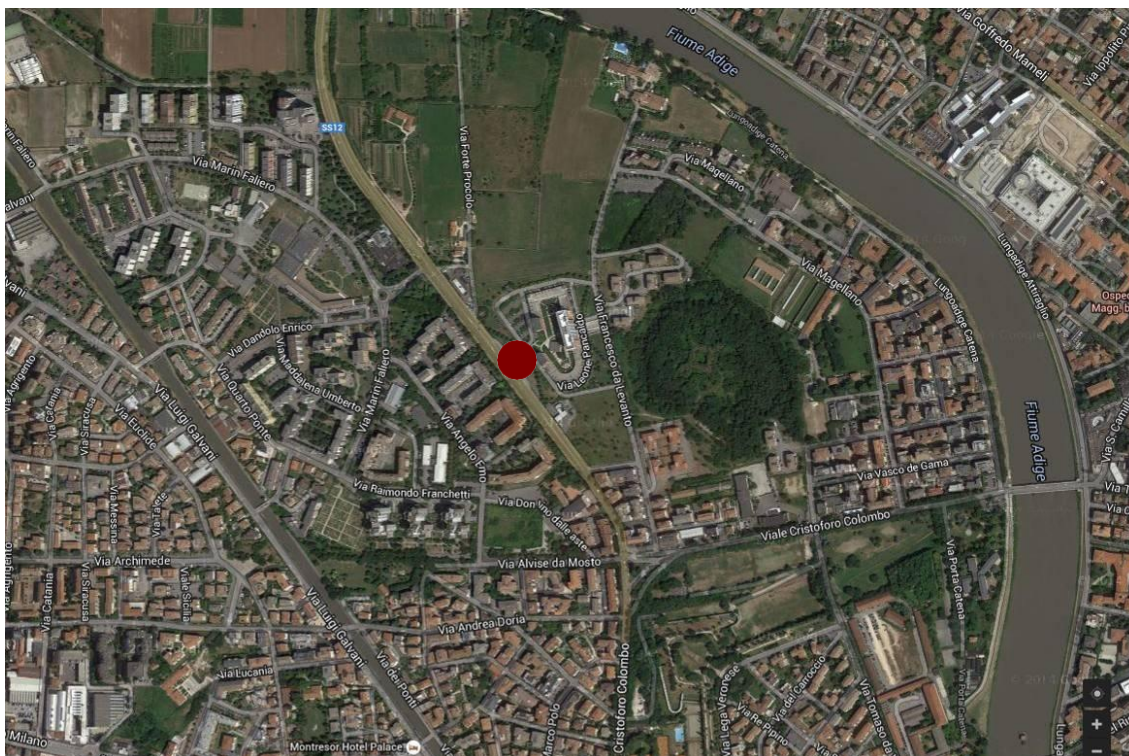
Il bene oggetto di valutazione è situato a Verona, comune italiano di oltre 260.000 abitanti e capoluogo dell'omonima provincia del Veneto, città scaligera nota come luogo della tragedia di "Romeo e Giulietta" e dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per la sua struttura urbana e per la sua architettura.

La città sorge lungo le rive del fiume Adige, nel punto in cui questo entra nella pianura Padana e forma un caratteristico doppio meandro, a una trentina di chilometri a est del lago di Garda. Anticamente la città era un punto nodale di tutti i sistemi di trasporto terrestre e acquatico dell'Italia nord-orientale, oggi la città è soprattutto importante meta turistica.

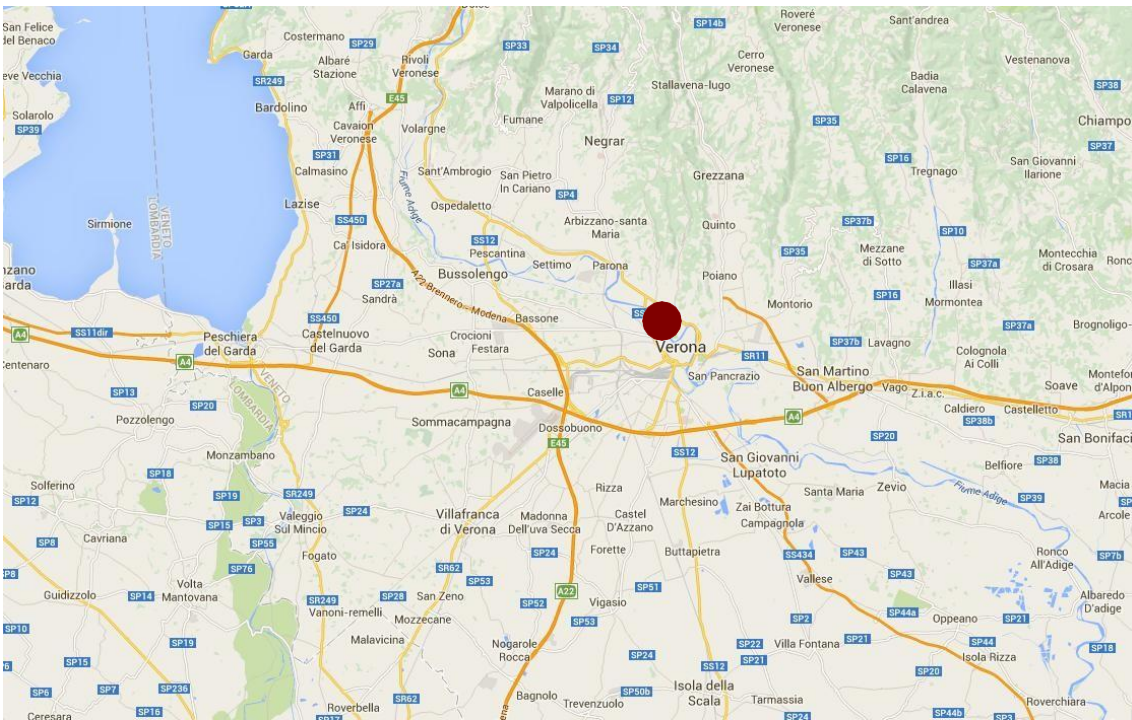
L'oggetto di valutazione è costituito da un posto auto coperto, all'interno di un complesso residenziale e terziario sito in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona. Il complesso è di recente edificazione e ricade in una zona caratterizzata da immobili abbastanza recenti, perlopiù a destinazione residenziale, con una forte presenza di aree verdi.

L'area risulta molto ben collegata e facilmente raggiungibile con mezzi privati, in quanto l'immobile sorge su di una via ad ampio scorrimento che costeggia ad ovest la città di Verona collegandola da nord a sud con la stazione e, proseguendo, con l'autostrada A4 Milano-Venezia e quindi con l'aeroporto. Più difficoltoso è invece raggiungere la zona con mezzi pubblici.

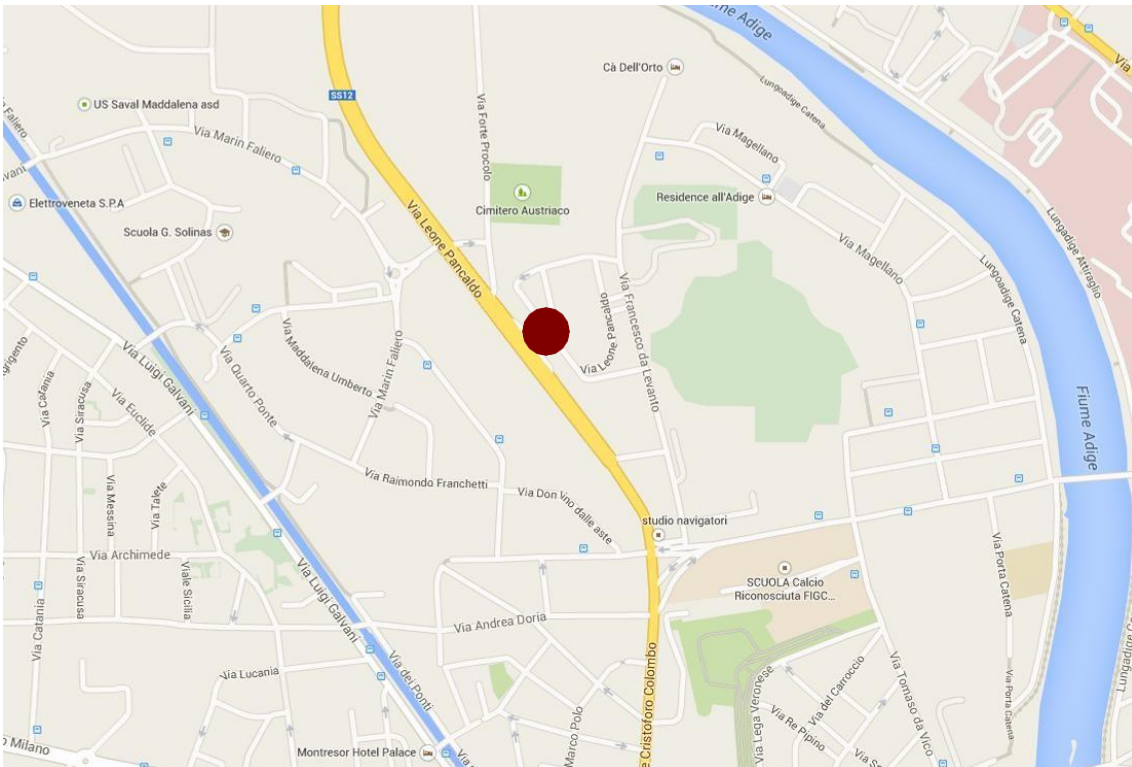
Inquadratura satellitare dell'area di riferimento



Inquadramento localizzativo esteso



Inquadramento localizzativo ravvicinato



7. Descrizione del bene oggetto di stima

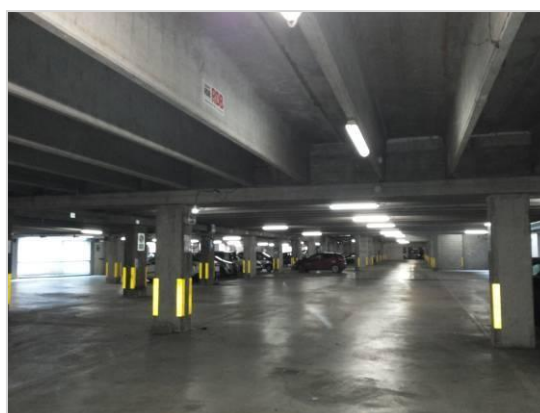
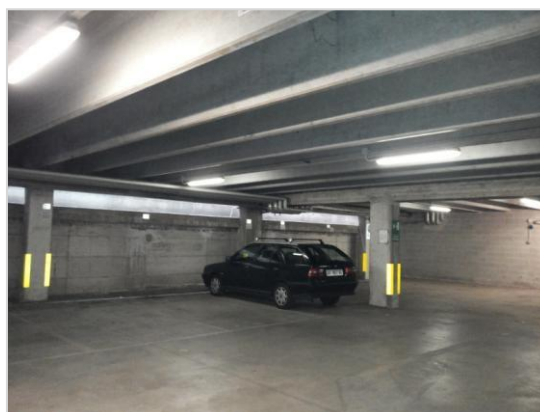
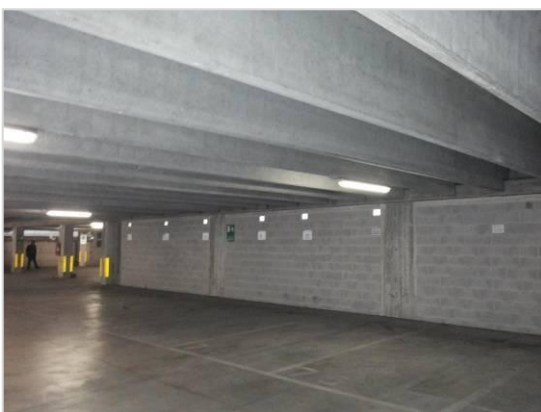
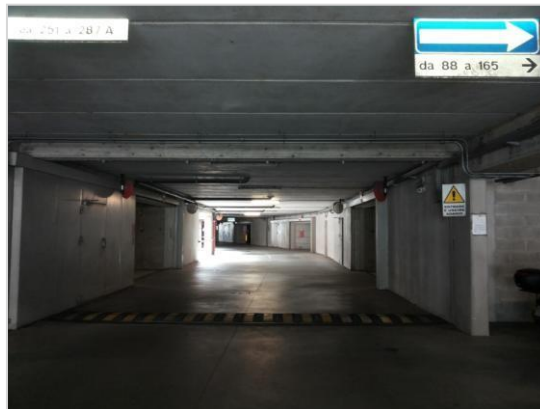
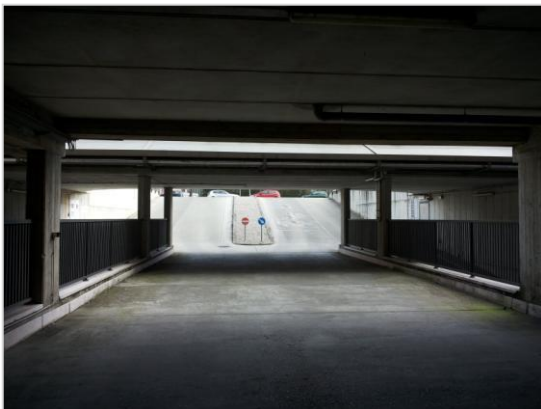
L'immobile oggetto di stima è composto da un posto auto coperto, all'interno di un parcheggio interrato di un complesso a prevalente destinazione terziaria, ubicato in via Pancaldo, nell'area nord-ovest di Verona.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica distinti: due, caratterizzati da facciate in mattoni e copertura a botte sottolineata da una fascia di intonaco bianco all'ultimo piano, a destinazione prevalente residenziale, mentre il terzo, a destinazione uffici, si caratterizza per la faccia quasi completamente rivestita da bucatore continue, dal secondo piano in poi, mentre il piano terra, che ospita l'ampio ingresso ad arco ribassato, riprende la copertura a mattoni di tutto il resto del complesso. A piano terra, a collegamento dei tre edifici, corre una struttura porticata continua, anch'essa ricoperta di mattoni, che ospita negozi ed attività commerciali e crea una sorta di corte centrale tra gli edifici, dove si trovano giardini utilizzabili, grazie ai camminamenti e alle panchine.

Il complesso si sviluppa su un lotto di terreno ben definito, grazie alla viabilità che vi corre intorno, racchiudendolo e delimitandolo e creando un solo punto di accesso, corrispondente alla rampa di ingresso al parcheggio interrato. Il complesso dispone inoltre di un parcheggio scoperto a disposizione dei dipendenti del centro direzionale.

Il parcheggio coperto è raggiungibile dalla rampa su via Pancaldo e ospita numerosi posti per auto e moto, oltre a box privati.

Descrizione fotografica



8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticitàRiferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Verona con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Posto auto coperto	205	380	204	C06	51,34

Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **14** mq ad esclusione delle parti comuni.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

Criticità

Non sono state comunicate a Scenari Immobiliari né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

9. Inquadramento urbanistico ed edilizio

Inquadramento urbanistico

Il Piano degli Interventi (PI), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 Dicembre 2011 e vigente dal 13 Marzo 2012, ricomprende l'immobile in oggetto all'interno del tessuto con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario con densità alta oltre i 4 piani disciplinato dall'articolo 107 delle Norme Tecniche Operative (NTO).

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4148 del 18 Dicembre 2007 e vigente dal 27 Febbraio 2008, ricomprende l'immobile all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata disciplinati dall'articolo 50 della Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Inquadramento edilizio

Certificato di agibilità 02/07/1999 (da perizia precedente valutatore del 28 maggio 2014)

10. Andamento del mercato immobiliare a Verona

Il mercato residenziale

Nel 2014 la situazione del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Verona è migliorata su tutto il territorio provinciale. Dopo diversi anni di contrazione, anche i comuni non capoluogo hanno segnato una crescita.

In particolare, a Verona la quantità di metri quadrati compravenduti è aumentata del 5,5% (passando da 275mila mq del 2013 a 290mila mq dell'anno successivo). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 30%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante nel capoluogo e negativo per i restanti comuni della provincia. Il volume delle transazioni è calato del 21% nel capoluogo e di oltre il 40% nel resto della provincia.

La domanda prevalente è quella di sostituzione, motivata dal desiderio di migliorare la propria qualità abitativa, scegliendo appartamenti più grandi o di maggiore qualità. Si cercano prevalentemente trilocali e quadrilocali. La zona più appetibile è il centro storico. Scende gradualmente l'interesse per le aree, all'aumentare della distanza dal centro storico, sono ambiti solo alcuni quartieri residenziali periferici perché dotati di verde. Le difficoltà di accesso al credito spingono numerose famiglie ad optare per la locazione, sia per abitazioni di piccole dimensioni che per soluzioni più ampie.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. A Verona ha avuto un incremento del 2,2%, rispetto all'anno precedente (450mila mq nel 2013) e l'indice di assorbimento è salito a 63% (era 61,1% nel 2013). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto incremento del 5,6%, per un ammontare complessivo di 736,7 milioni di euro.

Per il 2015 si prevede un possibile lieve miglioramento di tutti gli indicatori.

Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 il mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Verona registra un andamento positivo su tutto il territorio, effettuando un'inversione di rotta rispetto all'anno precedente.

In particolare, confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una variazione positiva pari a 12,1% nel capoluogo ed una variazione pari all'8% nel resto della provincia. Nel 2014 il volume di metri quadrati scambiati ad uso uffici a Verona è stato di 13.500 mq, con un incremento dell'8,9% rispetto al valore dell'anno precedente (12.400 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di circa il 37%. Negli ultimi sei anni il trend è stato altalenante in tutto il territorio provinciale. Nello stesso periodo il volume delle transazioni si è contratto di oltre il 41% nel capoluogo e del 45,6% nel resto dei comuni della provincia.

Nel 2014 l'offerta a Verona è aumentata del 7,1%, passando da 28mila mq del 2013 a 30mila mq nell'anno successivo. Sono aumentati anche l'indice di assorbimento, salito

dal 44,3% del 2013 a 45% del 2014, e il fatturato che ha registrato una variazione di 4,2% rispetto allo scorso anno, per un totale complessivo di 40 milioni di euro.

Per il 2015 è attesa una sostanziale stabilità dei volumi scambiati ed una maggior tenuta delle quotazioni. Occorrerà attendere ancora più a lungo per registrare variazioni positive decise e costanti.

Il mercato commerciale

Nel 2014 il mercato immobiliare commerciale nella provincia di Verona ha mantenuto il trend negativo che lo caratterizzava nel 2013.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013, infatti, emerge una variazione negativa per il capoluogo e una leggera crescita per i restanti comuni della provincia. La criticità del commercio si rispecchia su tutti i centri abitati, si mantengono a fatica le vie a maggior transito pedonale, soffrono le arterie trasversali e le vie periferiche. Nel capoluogo la discesa dei metri scambiati è stata del 4% (passati da 12.400 mq del 2013 a 11.900 mq dell'anno successivo). Tuttavia, si è registrata una differenziazione tra la zona a traffico limitato, più dinamica, e quelle semicentrali e periferiche, in maggior sofferenza. Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia, è di circa il 24%. Negli ultimi sei anni il mercato si è praticamente dimezzato.

Permane una domanda è fortemente concentrata sulle principali vie dei centri urbani. In particolare per Verona, essendo una città turistica, la richiesta di spazi è sempre in movimento ed il turnover di negozi è continuo. Per gli altri comuni della provincia il divario tra domanda e offerta è più ampio.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. Nel capoluogo ha avuto un incremento del 3,6% (salita da 28mila mq del 2013 a 29mila mq del 2014). È diminuito a l'indice di assorbimento, arrivando a 41% (nel 2013 era 44,3%).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza

11. Gli elementi della valutazione

Superficie lorda

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Valori di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati Scenari Immobiliari
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati Scenari Immobiliari

L'unità di rilevamento della Bancadati Scenari Immobiliari è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati Scenari Immobiliari provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

3. Indagini dirette








Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di Scenari Immobiliari.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Verona zona Borgo Milano, Chievo, Saval e zona centro						
Box						
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison	
1	 piazza Arditelli, quartiere Cittadella, posto auto meccanizzato	buono	11	49.000	<i>immobiliare.it</i> 11/11/2014	
2	 via Ederle, Borgo Trento, box	buono	13	35.000	<i>immobiliare.it</i> 12/01/2015	
3	 via Aspromonte, quartiere Borgo Trento, box	da ristrutturare	17	35.000	<i>immobiliare.it</i> 09/07/2014	
4	 Lungadige Cangrande, quartiere Borgo Trento, box	buono	15	60.000	<i>immobiliare.it</i> 05/11/2014	
5	 via Gino Trainotti, zona ztl	buono	15	22.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015	
6	 zona Borgo Milano, box	buono	15	16.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015	
7	n.d.	piazza Cittadella, box	buono	18	45.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
8	n.d.	via Steb, zona piazza Cittadella, box	buono	40	85.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
9	 zona San Zeno, doppio posto auto	buono	24	28.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015	

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

Verona - via Pancaldo			
BOX	Prezzi (€/corpo) - gennaio 2015		
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - Scenari Immobiliari (immobili nuovi o ristrutturati)	53.000	67.000	58.000
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/C3, BORGO MILANO,NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, PORTA NUOVA, FUORI LE MURA) box	n.d.	n.d.	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo e triplo 15/40 mq)	16.000	85.000	

12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione (€/mq)	
Tipologia	€/corpo
Box (da raggugliare sulla base della superficie unitaria)	16.000
Posti auto coperti (da raggugliare sulla base della superficie unitaria)	10.000

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:


Destinazione d'uso		Superficie lorda	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
	Piano	mq	mq	€/corpo	€
Posto auto coperto	S1	14,00		12.000	12.000
VALORE TOTALE					12.000
VALORE TOTALE ARROTONDATO					12.000

13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del complesso del posto auto coperto (foglio 205 – mapp. 380 – sub. 204) sito in Verona, via Pancaldo, alla data del 28 febbraio 2015, in:

**Euro 12.000,00
(dodicimila/00)**

Milano, marzo 2015



Francesca Zirnstein
Direttore Area Ricerche e Valutazioni



Maurizio Sinigaglia
Consigliere